

TD

11

Tesis (3)

UNIVERSIDAD DEL SALVADOR

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS
POLITICAS Y SOCIALESHoja N°. 1
Doctorando: **Héctor E. Badin**

DOCTORADO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

Tesis Final - Tema: **Registración de Contratos de Compraventa-
Constitución de Sociedades Cíviles Inmobiliarias
... con o sin fines de lucro previsto.**

Señor Director del Curso de
Doctorado en Derecho Notarial y Registral
Doctor Don Augusto F. Rossi
S / D.



De mi mayor consideración:

En virtud de haber cumplimentado regularmente las condiciones impuestas por la Universidad durante el primero y segundo año de estudios y después de haber obtenido la aprobación de los trabajos presentados en cada oportunidad sobre Derecho Tributario, Derecho Notarial y Derecho Registral, con particular agrado me dirijo al Señor Director con el objeto de desarrollar y defender los temas del epígrafe, cuya aprobación previa solicité y obtuve, a fin de aspirar a la extensión del título Académico de Doctor en Derecho Notarial y Registral.

DEL SALVADOR

//

UNIVERSIDAD DEL SALVADOR	
Fac. C. Jur. Biblioteca	
Ord	43.767
Ubic	347.961(043)
	347.44(043)
Aut.	BAD

347.961(043)

// INTRODUCCION:

Antes de entrar a su exhaustiva consideración me permito señalar las razones que me decidieron a la elección de los temas, en la inteligencia que con ello orientaré al Señor Director y a la Junta Examinadora de sus verdaderos alcances, no solo bajo el aspecto Notarial y Registral sino también de justicia y en defensa del interés público nacional, sin que por ello desconozca que la inquietud que manifiesto seguramente ha de estar compartida por cada una de las personas que me honran con el examen de esta presentación.

Si bien he obtenido el Título de Escribano expedido por la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires con fecha 28 de Agosto de 1941 hasta el presente no he ejercido la profesión como Titular o Adscripto de Registro, toda vez que las actividades de mi Señor padre orientaron mi labor hacia la industria, el agro y la gestión inmobiliaria. Sin embargo, la diversidad de mi acción me permitió o me obligó quizá -en defensa de intereses propios- a no olvidar y actualizar constantemente los conocimientos notariales adquiridos en la Facultad. En especial en el ramo inmobiliario, he tenido y tengo ocasión diaria de aplicar tales estudios.

Y es precisamente la gestión inmobiliaria, como Presidente de una Empresa conocida en la plaza, la que ha provocado la inquietud a que me he referido ya que cotidianamente puedo apreciar uno de los aspectos en que se observa con mayor agudeza la desubicación del régimen jurídico argentino, porque carece su sistema inmobiliario de modernización.

En efecto; quienes tienen la lógica aspiración de habitar en suelo argentino, experimentan de manera directa los sinsabores

de la falta de una protección adecuada. Son innumerables los casos en que la buena fé de los compradores de una unidad en construcción a regirse por la Ley de Propiedad Horizontal, se ve sorprendida por la inexperiencia de vendedores o, lo que es aún peor, por maniobras de vendedores o intermediarios inescrupulosos.

Con frecuencia se conoce el hecho de un comprador imposibilitado de poder usar un crédito de promoción habitacional con el que ha sido favorecido, porque el vendedor en desconocimiento de la ágil tramitación a realizar no posee la documentación en regla para escriturar la translación del dominio, simultáneamente con la entrega de la posesión material de la unidad terminada de construir.

Más grave todavía. Un señor compra bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal un departamento. Entrega una suma al firmar el contrato de compra-venta; posteriormente paga con cierto ritmo numerosas cuotas. A veces obtiene incluso la posesión de la unidad adquirida, pero allí comienzan sus problemas ante la dificultad o imposibilidad de obtener la escritura pública exigida por la Ley. Recurre finalmente a su abogado al apreciar los pretextos del vendedor y el profesional descubre entonces que los inconvenientes para otorgar la escritura se deben a que el inmueble se encuentra gravado por una o más hipotecas cuya existencia el comprador ignoraba.

Situación más grave aún. El comprador ha firmado contrato, recibido la posesión y pagado el total del precio. No obstante el vendedor procedió a enajenar el inmueble total o en bloque a un tercero, otorgándole la escritura correspondiente. Con seguridad los tribunales otorgarán al primer comprador la protección, pero ello será luego de un largo y penoso pleito en el que no siempre se recuperarán los gastos necesarios para afrontar el juicio.

Hay casos en los que el vendedor ha procedido, luego de firmar el contrato de compra-venta y recibir la totalidad del precio, a constituir una hipoteca sobre el inmueble. Podría pensarse que el comprador cuenta con la protección que la legislación penal debiera proporcionarle. Sin embargo, la Cámara Criminal de la Capital, en fallo plenario de Noviembre de 1965, dispuso que no comete el delito de estafa el vendedor de un inmueble que, habiendo firmado un contrato de compra-venta mas sin transmitir el dominio de acuerdo con la ley civil, constituye sobre el mismo bien un gravamen hipotecario sin consentimiento del comprador, aunque hubiese recibido parte o la totalidad del precio convenido, o entregada la posesión.

Un enfrentamiento más entre otros posibles, puede producirse cuando el comprador ha firmado la compra-venta, pagado el precio y obtenido la posesión, mas no puede lograr la escrituración porque antes de ésta el vendedor ha caído en quiebra. Así lo declaró recientemente por mayoría la Cámara de Apelaciones en lo Comercial, en el acuerdo plenario convocado en autos "Lozzi, Eleodoro Isaac c/ Socha S. A." sobre escrituración. El fallo sostiene que "no procede la demanda "por escrituración de un inmueble, deducida por el titular del boleto de "compra-venta, cuando el vendedor -con posterioridad a su otorgamiento- "ha caído en quiebra aún habiendo mediado tradición (entrega) y pago de "precio".

Circunstancias similares a las apuntadas se producen cuando el contrato de compra-venta o de locación de servicios se suscriben entre vendedor y comprador o entre empresa y comprador con la modalidad de venta al costo", es decir, a lo que la construcción resulte más el valor del terreno sobre el que se eleva la construcción.

Estimo por consiguiente que urge dar solución a estos problemas, que afectan en forma directa a la comunidad. La simple ponderación de las situaciones expuestas constituye razón suficiente a mi criterio, para adjudicar la mayor prioridad a las medidas correctivas, ya que no se trata tan solo de ajustar la legislación vigente a un reclamo elemental dentro del ordenamiento de las transacciones comunes a cualquier sociedad organizada y de dar sentido práctico a insoslayables exigencias del momento. Cuenta además, como elemento vinculado a la creación de un clima de confianza en el ejercicio de actos tan importantes como son los que responden a algunas de las urgencias más vitales de nuestro país.

- Superar el déficit habitacional
- Hacer realidad la posesión de la casa propia a más familias
- Acrecentar los recursos para edificar más barrios con destino a los sectores de ingresos modestos
- Mantener vivas importantes fuentes de trabajo: la construcción e industrias que las proveen
- Asegurar la estabilidad social
- Promocionar el ejercicio profesional

Debo mencionar por lógica en esta presentación, que varios de los problemas que se han vislumbrado tendrían solución de aplicarse el Decreto N° 2977 del 6 de Marzo de 1959 o el Decreto N° 9032 del 10 de Octubre de 1963, pero hasta la fecha las autoridades no han tomado decisión alguna, si bien cabe aclarar que la Dirección del Registro de la Propiedad en término oportuno elevó a quien correspondía las reglamentaciones conteniendo el Plan de Reestructuración del Registro así como el presupuesto de gastos indispensables para llevar a cabo la registración que estaría a su cargo conforme a Decreto.

En mérito pues, a todo lo que antecede entro ahora a desarrollar la Tesis sobre temas de finalidad similar tratando por separado la eficacia de:

- 1) Registro de Contratos de Compra-Venta para las transacciones a precio fijo y definitivo.
- 2) Constitución de Sociedades Cíviles Inmobiliarias con único objeto, para las construcciones "al costo", (con o sin fines de lucro previsto).

UNIVERSIDAD DEL SALVADOR

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS
POLITICAS Y SOCIALES

Hoja N°. 6
Doctorando: **Héctor E. Badino**

DOCTORADO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

Registración de Contratos de Compraventa.
Tesis Final - Tema: **Constitución de Sociedades Civiles Inmobiliarias
... con o sin fines de lucro previsto.**

REGISTRACION DE CONTRATOS DE COMPRA VENTA

Naturaleza Jurídica:

Para adentrarnos en la exposición sobre la necesidad de la publicidad de los derechos como medio y modo de protección a los intereses de las partes y de terceros, previamente hay que analizar -aun que esquemáticamente- el estado de nuestra doctrina y jurisprudencia acerca de la naturaleza jurídica del contrato de compra-venta inmobiliaria. O sea, como dice Augusto M. Morello, el "ser" del instituto.

Substancialmente, tanto doctrina como jurisprudencia se hallan divididas en grupos perfectamente diferenciados y en los que sobresalen argumentos que permiten reunirlos en dos posiciones jurídicas, que responden en forma opuesta a la pregunta sobre la Naturaleza.

Unos sostienen que el contrato de compra-venta inmobiliario es sólo un "pre-contrato" que no transmite la propiedad y únicamente acuerda el derecho de exigir una escritura pública. Sus autores se fundan en normas como la del Artículo 1185 del Código Civil en cuanto establece que los contratos que deban ser hechos por escritura pública no quedarán concluidos como tales hasta tanto no se dé cumplimiento

a la exigencia legal y en normas como las del Artículo 1184 -inciso 1º, que obliga a la escritura pública bajo pena de nulidad (con excepción de los que se celebraren en subasta pública) a -inciso 1º- "Los contratos que tuvieran por objeto la transmisión de bienes inmuebles.....".

En cambio otros grupos afirman que el contrato de compra-venta por instrumento privado es un completo y verdadero contrato porque: es perfecto al quedar las partes vinculadas por la obligación contraída y está consumado al producirse la desvinculación de las partes por el cumplimiento de la obligación asumida.

Estimo que con ser de importancia trascendente las doctrinas expuestas, la solución de problemas concretos que preocupan en esencia al comprador de inmuebles por instrumento privado, como a los terceros interesados, no vendrá con la exégesis o discusión de las distintas doctrinas, sino cuando se dé seguridad a quién hoy no la tiene y tranquilidad a quien padece la zozobra.

La solución:

Sin desnaturalizar el sistema de transmisión dominial del Código Civil y continuando un camino legislativo transitado, ya que existe la Ley Nacional 14005 que obliga a la inscripción respecto a la venta de lotes en mensualidades -como distintas leyes provinciales tendientes al mismo fin- la solución estriba en la adecuada publicidad del contrato de compra-venta mediante Registración ordenada.

Declaraciones:

Como corroboración al concepto precedente, paso a transcribir las "Declaraciones" recopiladas por el Doctor Nilson J. López del Carril, de las Segundas Jornadas de Derecho Civil que tuvieron lugar en Noviembre de 1965 en la Provincia de Corrientes, organizadas por la

//

Universidad Nacional del Noreste. En la Comisión "6" de dichas Jornadas, presidida por el Doctor Mario Bendersky, siendo su Secretario el Doctor Nilson J. López del Carril y su miembro informante el Doctor Dalmiro R. Alsina Atienza, fueron presentados las ponencias siguientes:

- a) Del Doctor Carlos Alberto Dansey: "Que es necesaria la modificación "Artículo 2356 del Código Civil, a fin de que se incluya el error de derecho como justificación de la buena fe del poseedor".
- b) Del Doctor Luis N. Lefevre: " I) Que la situación del llamado comprador en el boleto de compra-venta de inmuebles, es jurídicamente la "de un acreedor de una obligación de hacer, o sea la de hacer escritura pública de acuerdo a los términos del boleto.
 "II) Que deben dictarse normas tendientes a autorizar la inscripción "de tales boletos de compra-venta, en el Registro de la Propiedad, en "relación a la que aquéllos se refieran, para hacer conocer la existencia de esa obligación de hacer que pesa sobre el propietario.
 "III) Concluido el contrato de compra-venta de inmuebles con la escritura pública, la situación jurídica del comprador es la que claramente "determina el Código Civil en los Artículos 1322 y siguientes. No celebrada la escritura, se resolverá la obligación en el pago de pérdida " e intereses."
- c) De los Doctores Nelson J. López del Carril y Juan Piroló: " Que siendo "preciso otorgar una mayor seguridad jurídica al comprador de inmuebles y a las transacciones que en general tengan por objeto dichos bienes, derivadas de un instrumento privado, corresponde instituir un "sistema de publicidad en el que sea obligatoria la inscripción de los "mencionados contratos, en una sección especial de los Registros de "la Propiedad".

//